

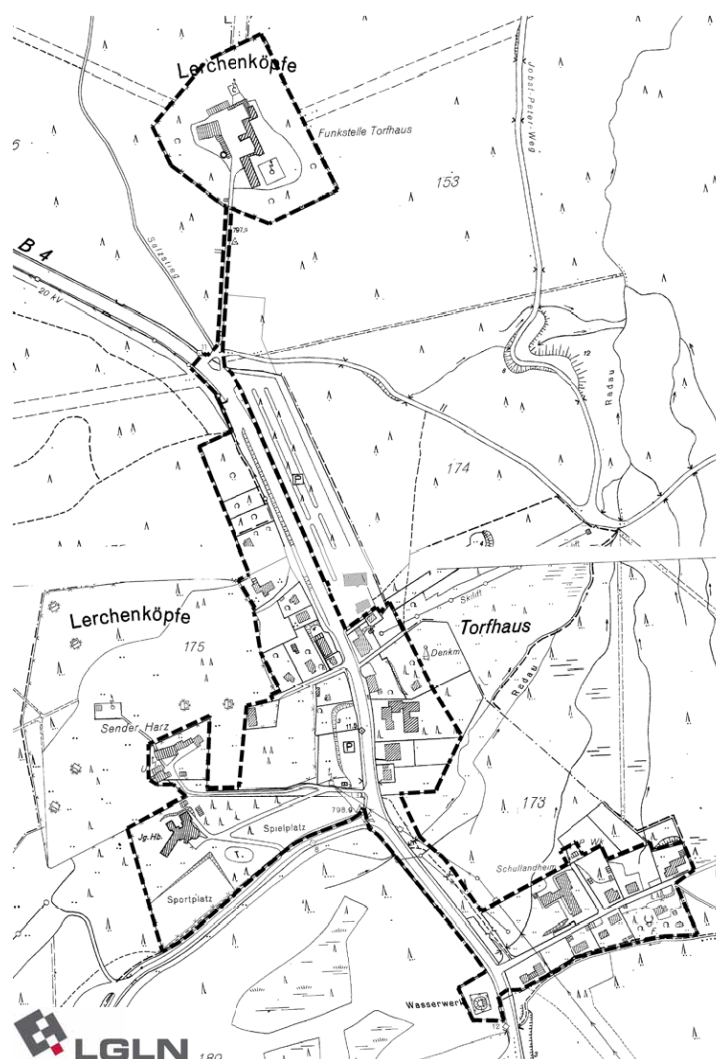
# BERG- UND UNIVERSITÄTSSTADT CLAUSTHAL-ZELLERFELD

## BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 11 / 1 „Torfhaus“

mit Örtlicher Bauvorschrift



Im Auftrag des Vorhabenträgers:  
**Torfhaus Harzresort GmbH**  
Torfhaus 2, 38667 Torfhaus / Harz  
Tel: 05320/22900  
Fax: 05320/2290229

Verfasser:  
**Conterra Planungsgesellschaft mbH**  
Karsten-Balder-Stieg 9, 38640 Goslar  
Tel: 05321/21205  
Fax: 05321/29563  
E-Mail: [Conterra@t-online.de](mailto:Conterra@t-online.de)  
Internet: [www.conterra-goslar.de](http://www.conterra-goslar.de)

**Stand 16.03.2020**

## Inhalt

1. Erfordernis der Planaufstellung.....	3
2. Bestand .....	4
2.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
2.2 Wasserschutzgebiete .....	4
2.3 Baubestand und vorhandene Nutzungen .....	4
2.4 Tourismus und Naherholung .....	4
2.5 Vorhandene Verkehrserschließung .....	5
2.5.1 Straßennetz .....	5
2.5.2 Ruhender Verkehr .....	5
2.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	5
2.5.4 Hotelresort .....	5
2.6 Ver- und Entsorgung.....	5
2.7 Umweltbericht .....	6
2.7.1 Anlass und Ziel der Planung .....	6
2.7.2 Gesetzliche Grundlagen.....	6
2.7.3 Das Plangebiet .....	7
2.7.4 Vorgaben aus übergeordneten Planwerken .....	7
2.7.5 Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	7
2.7.6 Kompensationsbedarf / -bilanz nach Naturschutzrecht .....	8
2.7.7 FFH –Gebiet Nr. 147 und Vogelschutzgebiet Nr. 53 / Verträglichkeitsvorprüfung .....	8
2.8 Grünflächen .....	8
2.9 Altlasten / Bodenbelastungen .....	8
2.10 Denkmalpflege .....	8
3. Planungskonzept.....	9
3.1 Regelungsdichte und Zulässigkeit von Bauvorhaben .....	9
3.2 Art der baulichen Nutzung .....	9
3.3 Maß der baulichen Nutzung .....	9
3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	9
3.5 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO .....	10
3.6 Immissionsschutz .....	11
3.7 Schutzmaßnahmen.....	11

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld bemüht sich schon seit mehreren Jahren, den Ortsteil Torfhaus als Tor zum westlichen Oberharz für die von Norden und Westen kommenden Touristen sowie als einen der wichtigsten Konzentrationspunkte der Besucherströme im Nationalpark Harz entsprechend seiner touristischen Bedeutung aufzuwerten.

Dieses entspricht den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) des Großraumes Braunschweig 2008. Diese hat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld (d.h. damals noch die Bergstadt Altenau) aufgrund ihrer landschaftlichen Gegebenheiten die besonderen Entwicklungsaufgaben „Erholung“ und „Fremdenverkehr“ zugewiesen. Dieser Aufgabenbereich konzentriert sich nicht nur auf das Ortszentrum Altenau selbst, sondern – wegen des außergewöhnlichen Standortes – auch auf das ehemalige umliegende Gemeindegebiet inklusive Torfhaus.

Mit der Entlassung aus dem Nationalpark Harz für das eigentliche Siedlungsgebiet Torfhaus im Jahr 2001 und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 „Torfhaus“, der seit April 2005 rechtskräftig ist, wurde es möglich, umfangreichere Baumaßnahmen durchzuführen.

Bis zu diesem Zeitpunkt waren nur Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügten.

In der Folge gab es mehrere Änderungen:

- 1. Änderung (2011), Anlass: der geplante Bau des „Hotelresorts Torfhaus“ mit der Errichtung einer Hotelanlage mit mehreren Hauseinheiten und Gebäuden für Rezeption, Gastronomie und Verkauf.
- 2. Änderung (2014), Anlass: die Anpassung der Örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich einer umfassenderen Ausschilderung / Bewerbung der im Juni 2013 in Betrieb genommenen Hotel- und Ferienhausanlage „Torfhaus Harzresort“
- 3. Änderung (2015), Anlass: die Erweiterung des Beherbergungsbetriebes „Torfhaus Harzresort GmbH“ westlich der Bundesstraße 4 mit 26 Ferienhäuser.

Anlass für die aktuelle 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 „Torfhaus“ ist der Neubau einer Hotelanlage des Beherbergungsbetriebes „Torfhaus Harzresort GmbH“ mit 87 Doppelzimmern, Restaurant und einen Spa- und Wellness-Bereich.

Die Örtliche Bauvorschrift, mit welcher der Bebauungsplan auf Grundlage von § 84 NBauO verbunden worden ist, soll im Punkt 6.2 Außenwände, Punkt 6.3 Fenster, im Punkt 6.4 Dächer, im Punkt 6.5 Dachaufbauten, im Punkt 6.6 Dacheindeckung und im Punkt 6.8 Werbeanlagen für den Bereich der 4. Änderung geändert bzw. neu aufgestellt werden.

## **2. Bestand**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan Nr. 11/1 umfasst den gesamten Siedlungsbereich von Torfhaus, nimmt aber den vorhandenen Großparkplatz sowie die Bereiche der „Bavaria Alm“ und des Nationalpark-Besucherzentrum „TorfHaus“ aus (für diesen Bereich wurde der Bebauungsplan Nr. 11/2 „Torfkate“ aufgestellt).

Die 4. Änderung umfasst die Flurstücke 2/1 und 3/11 sowie Teilflächen des Flurstücks 3/13 mit einer Fläche von 5.485 m<sup>2</sup> und liegt im Nordosten des Bebauungsplanes.

### **2.2 Wasserschutzgebiete**

Durch die 4. Änderung ergibt sich keine Änderung im Verhältnis des Bebauungsplanes zum Wasserschutzgebiet "Bad Harzburg" - Zone III.

### **2.3 Baubestand und vorhandene Nutzungen**

Torfhaus ist durch seine exponierte Lage ein reiner Tourismusort, was sich sowohl in der geringen Zahl der Einwohner als auch in seiner Gastronomie und den Geschäften vor Ort widerspiegelt.

Neben der Bavaria Alm und dem Besucherzentrum des Nationalparks befindet sich im zentralen Bereich derzeit das sogenannte „Harz-Welcome-Center“ mit einem Outdoor-Shop und der Tourist-Information für den Oberharz, ein Imbissbetrieb mit Andenken und Souvenir-Verkauf, eine weitere gastronomische Einheit mit dem Namen „Halali“ sowie wenige Wohnhäuser. Daran schließt sich die Hotel- und Ferienhausanlage, die unter dem Namen „Torfhaus Harzresort“ Anfang Juni 2013 in Betrieb genommen worden ist, an. September 2017 wurde der 2. Bauabschnitt westlich der Bundesstraße mit zusätzlich 26 Ferienhäuser in Betrieb genommen.

Am Ortsrand sind ebenfalls Wohnhäuser, eine Jugendherberge und ein Erholungsheim vorhanden. Weiterhin gibt es je eine Sendeanlage des Norddeutschen Rundfunks (NDR) und der Deutschen Telekom AG. Beide Unternehmen planen, diese Standorte längerfristig weiter zu betreiben.

### **2.4 Tourismus und Naherholung**

Entsprechend des RROP 2008 werden der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld und ihren Ortsteilen die besonderen Entwicklungsaufgaben „Erholung“ und „Tourismus“ zugewiesen. Dabei liegt ein besonderes Gewicht auf der Pflege und dem Ausbau der touristischen Infrastruktur bis hin zu länderübergreifenden Projekten. Besondere Bedeutung kommt auch neuen touristischen Angeboten in den Bereichen der Kommunikation, der Gesundheit und des Erlebnisses zu. Hervorgehoben werden hier auch die Aktivitäten zur Umweltbildung im Nationalpark Harz.

Torfhaus lockt nicht nur mit seinem Landschaftsraum allgemein, sondern auch als Aussichtspunkt zum Brocken zahlreiche Besucher an. Ihnen dient der Ort auch als Ausgangspunkt für kleinere Spaziergänge und für Wanderungen bis zum Brocken. Motorradfahrer nutzen Torfhaus besonders an Sonn- und Feiertagen als Treffpunkt.

Weiterhin wurden im Laufe der Zeit diverse Freizeitangebote geschaffen. So steht der Nationalpark auch Mountainbikefahrern offen, die somit die attraktive Gelegenheit haben, hier ihrer Sportart nachzugehen. Durch die relativ hohe Schneesicherheit zieht Torfhaus außerdem sehr viele Wintersportler an, denen es ein Schlepp- und Rodellift, zahlreiche präparierte Loipen und eine Rodelbahn bietet. Insgesamt finden größere Besuchergruppen oder Familien mit Kindern ein abwechslungsreiches Programm vor.

Durch die 2006 eröffnete Groß - Gastronomie „Bavaria Alm“ und das Nationalpark-Besucherszentrum Torfhaus sowie durch das im Juni 2013 eröffnete Torfhaus Harzresort können bereits mehr Gäste für einen Aufenthalt gewonnen und die Attraktivität verbessert werden.

Insgesamt gesehen bietet Torfhaus durch die Lage und die Vielzahl der Möglichkeiten der Freizeitgestaltung zu jeder Jahreszeit gute Voraussetzungen, sich als Tourismusstandort weiter zu etablieren. Allerdings muss die Attraktivität des Ortes und die Besucherzahlen erheblich gesteigert werden, um ihn als Anlaufpunkt des Harzes besser vermarkten zu können.

Mit dem Neubau des Hotels Torfhaus Harzresort wächst das Bergdorf Torfhaus weiter. Gleichzeitig soll die Entwicklungsaufgaben „Erholung“ und „Tourismus RROP 2008“ ausgebaut und gestärkt werden.

## **2.5 Vorhandene Verkehrserschließung**

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Änderungen an der öffentlichen Verkehrserschließung verbunden.

### **2.5.1 Straßennetz**

unverändert

### **2.5.2 Ruhender Verkehr**

unverändert

### **2.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

unverändert

### **2.5.4 Erschließung des Hotelresort**

Die Erschließung des Hotelresort ist weiterhin über die überregionale Bundesstraße 4 und die vorhandene Zufahrt zum Hotel gegeben und gesichert.

Über eine Erweiterung der privaten Erschließungsstraße wird der Hotelneubau abgesichert.

Die privaten Erschließungsstraßen und -wege müssen aufgrund der Längsneigungen und der Befahrbarkeit in den Wintermonaten mit Asphalt bzw. Pflaster befestigt werden.

## **2.6 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11/1 „Torfhaus“ ist durchweg mit Elektrizität und Trinkwasser versorgt sowie an die Abwasserentsorgung angeschlossen. Hier erfolgen ggf. im Zuge des Neubaus die Erweiterung und Anpassung des Bestandes an die geplante neue Bebauung. Zuständig hierfür sind folgende Ver- und Entsorgungsunternehmen:

Elektrizität:	Harz Energie Netz GmbH
Gas:	nicht vorhanden
Trinkwasser:	Stadtwerke Altenau GmbH
Schmutzwasser:	Abwasserbetrieb der Berg- und Universitätsstadt

Regenwasser: Abwasserbetrieb der Berg- und Universitätsstadt  
Fernmeldenetz: Deutsche Telekom AG  
Abfallbeseitigung: Landkreis Goslar / Kreiswirtschaftsbetriebe

Die Stadtwerke Altenau GmbH betreibt zur Trinkwasserversorgung eine Wassergewinnungsanlage aus dem Mooreinzugsgebiet und diese genießt hinsichtlich der bisherigen Förderleistungen Bestandschutz.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 ändert sich die Nettobaufläche nicht. Aufgrund der heute zukunftsweisenden, wassersparenden Haustechnik und unter Berücksichtigung des praktischen und theoretischen Wasserbedarfs der bisherigen Einrichtungen und der bereits erfolgten Erneuerung der Trinkwasserleitung wird von keinem höheren Wasserbedarf gegenüber dem bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan ausgegangen.

Die vorhandenen Trinkwasserleitungen dürfen nicht überpflanzt werden.

Diese Punkte sind in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu beachten:

Für die festgesetzte Fläche SO 2 ist entsprechend der geplanten Nutzung als Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h gemäß den Technischen Regeln „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung des Plangebietes wird von der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis vom 4. Juli 1996 (Az.: 66 66 30 14-110 A) nicht vollständig erfasst. Ein wasserrechtlicher Änderungsantrag mit den wassertechnischen Berechnungen und Nachweisen ist deshalb rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Goslar zu stellen. Dabei ist zusätzlich auch die Leistungsfähigkeit des Gewässers unter Berücksichtigung sämtlicher schon vorhandenen Einleitungen und des dazugehörigen Einzugsgebietes zu überprüfen. Bei der Planung der notwendigen Entwässerungsanlagen (DWA-A 138) ist der maximal natürliche Abfluss von max. 10 l/sha, die ggf. notwendige Regenrückhaltung nach DWA-A 117 und die DWA-A 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) zu berücksichtigen. In der Planungsphase sollte hierzu eine Abstimmung mit dem Abwasserbetrieb der Berg- und Universitätsstadt erfolgen.

## **2.7 Umweltbericht**

### **2.7.1 Anlass und Ziel der Planung**

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes 11/1 werden neben dem Maß der baulichen Nutzung mit Festlegung der maximalen Höhe der baulichen Anlage ausschließlich die örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich des geplanten Neubaus der Hotelanlage ergänzt und angepasst. Die Vorhabenträgerin hat festgestellt, dass die Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften des B-Plans nicht zu ihrem Bedarf passt – u. a. beim Thema Geschossigkeit bzw. der Außenwände, der Dächer und Dacheindeckungen, so dass die 4. Änderung des B-Planes erforderlich wird.

### **2.7.2 Gesetzliche Grundlagen**

Gemäß §2 Abs. 4 BauGB ist zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes (§1 Abs.6 Nr.7) und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§1a) in einem Bauleitplanverfahren

eine Umweltprüfung durchzuführen. Dazu müssen alle voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Wurde bereits in einem bisherigen Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, soll einem zeitlich nachgelagerten Verfahren die Umweltprüfung auf zusätzliche oder bisher nicht erfasste Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Die Belange von Natur und Landschaft sowie alle naturschutzrechtlich relevanten Aussagen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in dem vom Bauamt der Samtgemeinde Oberharz (heute Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld) verfassten „Landschaftsplanerischen Beitrag für den Ortsteil Torfhaus der Bergstadt Altenau“ behandelt und umfassen den Geltungsbereich der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Torfhaus und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/1 „Torfhaus“.

Im Rahmen der 4. Änderung wird daher auf eine erneute allgemeine Erläuterung der Situation von Natur und Landschaft im Plangebiet verzichtet und es wird auf die ausführlichen Erläuterungen im Landschaftsplanerischen Beitrag verwiesen.

### **2.7.3 Das Plangebiet**

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes 11/1 im Ortsteil „Torfhaus“ der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld umfasst die Flurstücke 2/1, 3/11 sowie Teilflächen des Flurstücks 3/13 mit einer Fläche von 5.485 m<sup>2</sup>, auf welchen planungsrechtliche Änderungen vorgenommen werden. Die umfassende Beschreibung des Plangebietes und dessen näherer Umgebung ist dem Landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan 11/1 zu entnehmen.

### **2.7.4 Vorgaben aus übergeordneten Planwerken**

Die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergebenden Ziele des Umweltschutzes, die für das Plangebiet von Bedeutung sind, wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 11/1 „Torfhaus“ im Landschaftsplanerischen Beitrag dargestellt. Zusätzliche Fachpläne wurden nicht aufgestellt. Aus Änderungen in Fachgesetzen, wie dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz ergeben sich ebenfalls keine Änderungen für die vorliegende Planung.

### **2.7.5 Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **Bestandsaufnahme und Bewertung**

Der Umweltzustand der überplanten Flächen wurde im Rahmen der Aufstellung des B-Planes 11/1 im „Landschaftsplanerischen Beitrag für den Ortsteil Torfhaus“ erfasst. Relevante Änderungen des Umweltzustandes haben sich für den Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Planes 11/1 nicht ergeben, so dass keine erneute Erfassung erforderlich ist.

#### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Klima und Luft sind durch die 4. Änderung des B-Planes 11/1 nicht zu erwarten.

### **Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

unverändert

### **Auswirkungen auf die Schutzgüter**

unverändert

### **2.7.6 Kompensationsbedarf / -bilanz nach Naturschutzrecht**

unverändert

### **2.7.7 FFH –Gebiet Nr. 147 und Vogelschutzgebiet Nr. 53 / Verträglichkeitsvorprüfung**

Zur Untersuchung der möglichen Auswirkungen wurde eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung im Rahmen der 3. Änderung des B-Planes durchgeführt.

Im Rahmen dieser Vorprüfung wurde untersucht, ob die vorliegende Planung einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, das FFH- und Vogelschutzgebiet in seinem Schutzzweck oder seinen Erhaltungszielen zu beeinträchtigen.

Die Vorprüfung ergab, dass die Planung sowie deren Umsetzung nicht geeignet sind, die Gebiete nach § 32 BNatSchG erheblich zu beeinträchtigen. Die Fortführung einer vertiefenden FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

Durch die 4. Änderung ergibt sich keine Änderung.

### **2.8 Grünflächen**

Die öffentliche Grünfläche im Bereich des Verbindungsweges südöstlich der B4 unterliegt der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Waldcharakter“ (siehe auch „Landschaftsplanerischer Beitrag“).

Mit der 4. Änderung werden keine Veränderungen an der öffentlichen Grünfläche vorgenommen.

### **2.9 Altlasten / Bodenbelastungen**

unverändert

### **2.10 Denkmalpflege**

Durch die 4. Änderung ergibt sich keine Änderung im Verhältnis des Bebauungsplanes zu bekannten Kulturdenkmalen, die den Schutz des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) genießen.



### **3. Planungskonzept**

#### **Planungsziel**

Mit der ursprünglichen Aufstellung des B-Planes Nr. 11/1 hat die damalige Bergstadt Altenau folgende Planungsziele verfolgt:

- die Schaffung einer grundlegenden städtebaulichen Ordnung
- die Verbesserung der Eingangssituation zum Oberharz und Nationalpark
- die Entwicklung der Flächen für touristische Zwecke
- den Schutz der Natur auf den vom Nationalpark entlassenen Flächen

Durch die 4. Änderung des B-Planes werden diese allgemeinen Ziele nicht verändert.

Mit der Umsetzung des Hotelneubaues wird der vorhandene Tourismusstandort Torfhaus weiter aufgewertet und gestärkt.

Es wurde somit ein zusätzliches Angebot für den Harz geschaffen und die Zielgruppe der Übernachtungsgäste wurde bedient. Den besonderen Entwicklungsaufgaben „Erholung“ und „Fremdenverkehr“ des RROG wurde Rechnung getragen.

Vorhaben

Vorhabenträger ist die Torfhaus Harzresort GmbH. Sie verfolgt mit dem Antrag vom bei der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld das Ziel im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11/1 „Torfhaus“ ist der Neubau einer Hotelanlage des Beherbergungsbetriebes „Torfhaus Harzresort GmbH“ mit 87 Doppelzimmer, Restaurant und einen Spa-Bereich. Das bestehende Gebäude wird bis auf den Keller abgerissen (Heizzentrale bleibt erhalten), da eine Erweiterung der bestehenden Hotelanlage den Vorhabenträger zu stark in seinem Entwicklungskonzept einschränkt.

#### **3.1 Regelungsdichte und Zulässigkeit von Bauvorhaben**

unverändert

#### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

unverändert

#### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Mit der 4. Änderung wird die 2-Geschossigkeit durch eine maximale Höhe der baulichen Anlage ersetzt, die sich an die höhenmäßige Staffelung der einzelnen Hotelgebäude richtet. Dies wird erforderlich, da das topografische Gelände des Änderungsbereiches ein Gefälle von der B 4 in Richtung Skigelände (von West nach Ost) zwischen 9 -11 % aufweist. Die maximalen Höhen liegen somit zwischen 802,5 bis 816,5 NHN für die Gebäudehöhe. Die vorhandenen Geländehöhen im Bereich der 4. Änderung liegen zwischen 793,1 bis 802,5 NHN. NHN (Normalhöhennull) die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel. Das Normalhöhennull wurde als Nachfolger des Normalnull (NN) eingeführt, dessen Höhenangaben das Schwerfeld der Erde nicht berücksichtigten.

#### **3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

unverändert

### 3.5 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO

Der Bebauungsplan Nr. 11/1 ist auf Grundlage von § 84 NBauO mit einer Örtlichen Bauvorschrift verbunden worden. Sie ist Bestandteil der Planzeichnung des Bebauungsplanes. Die Örtlichen Bauvorschriften sollen das Baugeschehen im Hinblick auf die Bewahrung und aktive Weiterentwicklung des charakteristischen Ortsbildes und der prägenden Merkmale positiv beeinflussen. Das Interesse an der Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes ist in Einklang zu bringen mit der Forderung nach Anpassung an zeitgemäße Bedürfnisse, die allein die Lebensdigkeit des Plangebietes gewährleisten kann.

Die Örtliche Bauvorschrift wird für die 4. Änderung im Punkt 6.2 Außenwände, Punkt 6.3 Fenster, im Punkt 6.4 Dächer, im Punkt 6.6 Dacheindeckung und im Punkt 6.8 Werbeanlagen ergänzt bzw. den geplanten Neubau der Hotelanlage gegenüber der 3. Änderung (Gesamtfläche des B-Planes Torfhaus) angepasst bzw. ergänzt:

- Im 6.2 Außenwände wird die Örtliche Bauvorschrift um das Material Metall- / Blechfassaden / -verkleidungen erweitert und dient zur Gestaltung von Fassadenelemente für Ortsgänge, Traufen, Balkone und untergeordnete Gebäudeteile.
- Im Punkt 6.3 Fenster wird die Örtliche Bauvorschrift um die Angabe der Entfernung, 25 m zur Bundesstraße, ergänzt, um eine klare Definition bzw. Anwendbarkeit zu erreichen. Die Neuformulierung dient der Klarstellung und besseren Anwendbarkeit.
- Im Punkt 6.4 Dächer werden neben den bereits zugelassenen geeigneten Satteldächern zusätzliche mit einer Dachneigung von 15 – 30 Grad auch Flachdächer als Gründächer neu aufgenommen, um hier den geplanten Neubau der Hotelanlage und Spa - Bereich in die vorhandene Topografie (Neigung des Geländes zwischen 9 – 12 Grad) einpassen zu können. Sämtliche Flachdächer sind als Gründächer auszubilden. Jedoch können 30 % dieser Fläche auch für Terrassenbeläge, Bestuhlungen, Sonnenschirme usw. genutzt werden.

Die Begrenzung einer möglichen Möblierung bzw. Befestigung auf 30 % der Dachfläche wird erforderlich, um die Wirkung des Gründaches zu erhalten und das Gesamtbild der städtebaulichen Ordnung zu wahren.

- Im Bereich der 4. Änderung wird im Punkt (Dachaufbauten Punkt 6.5) zusätzlich aufgenommen, dass die organische Gestaltung der Gründächer (Hügel) von der Höhenbegrenzung ausgeschlossen wird. Die Ergänzung wird notwendig, um eine Gestaltung der Gründächer durch mögliche Hügel usw. zu ermöglichen.
- Im Punkt 6.6 Dacheindeckungen wird zusätzlich festgesetzt, dass maximal 30 Prozent der Gründachflächen für Wege und Sitzplätze mit Pflaster oder natürlichen Belägen aus Holz oder Naturstein befestigt werden dürfen und mit den in 6.4 genannten Möbeln genutzt werden. Mit der Begrenzung der Befestigung bzw. der Möblierung auf 30 % der Dachfläche wird sichergestellt, dass die Wirkung des geplanten Gründaches dauerhaft erhalten bleibt und nur auf ein verträgliches Maß befestigt bzw. möbliert wird.
- Für den Teilbereich der 4. Änderung wird im Punkt (Werbeanlagen Punkt 6.8 c) Form der Werbeanlage) zusätzlich aufgenommen, dass leuchtende Einzelbuchstaben (Logo), die eine maximale Nettofläche aller Einzelbuchstaben in Summe nicht mehr als 2,5 m<sup>2</sup> aufwei-

sen, angebracht werden können. Werbeanlagen dürfen maximal 1 m unter der Traufe des Daches angebracht werden. Die Ergänzung wird notwendig, um die Größe des indirekt beleuchteten Einzelbuchstabens (Logo) zu begrenzen und die Lage der Werbeanlage auf die geänderte Gebäudehöhe anzupassen.

Der Unterpunkt d) entfällt, da sich die Standorte der Werbeanlagen außerhalb der 4. Änderung befinden.

### **3.6 Immissionsschutz**

unverändert

### **3.7 Schutzmaßnahmen**

Mit der 4. Änderung des B-Planes werden grundsätzlich keine Veränderungen hinsichtlich der generellen Bebaubarkeit im Bereich der Eisfallgrenze der beiden bestehenden Sendemasten vorgenommen. Der Neubau des Hotels wird außerhalb der möglichen Eisfallgrenze vorgenommen.



Sören Teuber  
Conterra Planungsgesellschaft mbH